

収益を維持する一例(愛知県小牧市対象)

1LDK 45㎡ 12戸(入居率 95%での計算)

所帯数	12所帯
延床面積	773㎡ 234.20坪
駐車台数	12台
駐車料金	4.0千円
家賃(月)	61.0千円(共益費込)
礼金	0ヶ月 0千円
敷金	3ヶ月 183千円
1室あたり	45.00㎡

建築費	
本体工事費	81,500千円
消費税	4,075千円
建物価格	85,575千円
ローン借入条件	
借入金額	85,575千円
年利率	2.600%
借入期間	30年

ハイツ名	小牧モデルケース(Bプラン)
所在地	小牧市
担当	固定資産税の発生は2年目より
	2~5年毎↓ 都市計画税の発生は2年目より
家賃更新年	30
入居者	3年
敷金運用益は	3.6% 100%返金修繕費は3年目より家賃の5%
空室控除は家賃の年	5% 減価償却費は定額法

単位/千円

項目/年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
家賃	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	8,784	
駐車料	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576
礼金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金	2,196	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732
敷金返金		-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732	-732
敷金運用	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
空室控除	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439	-439
収支小計	11,196	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000

不取得税	0																														
登記料	300																														
火災保険	700																														
ローン保証	0																														
抵設定料	600																														
固定資産税		350	350	350	350	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	
同上減税																															
都市税	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	
修繕費			439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	
管理費	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	
ローン金利	2,202	2,152	2,101	2,048	1,993	1,938	1,880	1,822	1,762	1,700	1,636	1,571	1,504	1,436	1,365	1,293	1,219	1,143	1,065	985	902	818	731	642	551	457	361	263	161	57	
減価償却	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	
支出小計	4,322	3,021	3,409	3,356	3,302	3,596	3,539	3,480	3,420	3,358	3,295	3,230	3,163	3,094	3,024	2,951	2,877	2,801	2,723	2,643	2,561	2,476	2,390	2,301	2,209	2,116	2,020	1,921	1,820	1,716	

手取収入	6,874	5,979	5,591	5,644	5,698	5,404	5,461	5,520	5,580	5,642	5,705	5,771	5,837	5,906	5,976	6,049	6,123	6,199	6,277	6,357	6,439	6,524	6,610	6,699	6,791	6,884	6,980	7,079	7,180	7,284
収入累計	6,874	12,853	18,444	24,088	29,787	35,191	40,652	46,172	51,752	57,394	63,099	68,870	74,707	80,613	86,589	92,638	98,761	104,960	111,237	117,594	124,033	130,557	137,167	143,867	150,657	157,542	164,522	171,601	178,782	186,066

ローン元金	1,909	1,959	2,011	2,063	2,118	2,173	2,231	2,289	2,350	2,411	2,475	2,540	2,607	2,675	2,746	2,818	2,892	2,968	3,046	3,127	3,209	3,293	3,380	3,469	3,560	3,654	3,750	3,849	3,950	4,054
利益	4,966	4,020	3,581	3,581	3,581	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231	3,231
利益累計	4,966	8,985	12,566	16,147	19,727	22,958	26,188	29,419	32,649	35,880	39,111	42,341	45,572	48,802	52,033	55,263	58,494	61,725	64,955	68,186	71,416	74,647	77,877	81,108	84,339	87,569	90,800	94,030	97,261	100,491